

Detaljregulering av Tomtegata 64 - Drammen

Planinitiativ



Planinitiativ for Tomtegata 64

Forslagsstiller

Tomtegata 64 AS

Plankonsulent

Oslo Works AS

(org. nr. 916 528 353)

Dato

02.12.2019

Antall sider

14

Innholdsfortegnelse

	Innledning og bakgrunn	s. 4
A	Formålet med planen	s. 5
B	Planområdet,	s. 5
C	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	s. 7
D	Utbyggingsvolum og byggehøyder	s. 8
E	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	s. 9
F	Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	s. 9
G	Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid	s. 10
H	Vesentlige interesser som berøres	s. 13
I	Samfunnssikkerhet	s. 13
J	Samarbeid og medvirkning	s. 13
K	Vurdering av behov for konsekvensutredninger	s. 13

Innledning og bakgrunn

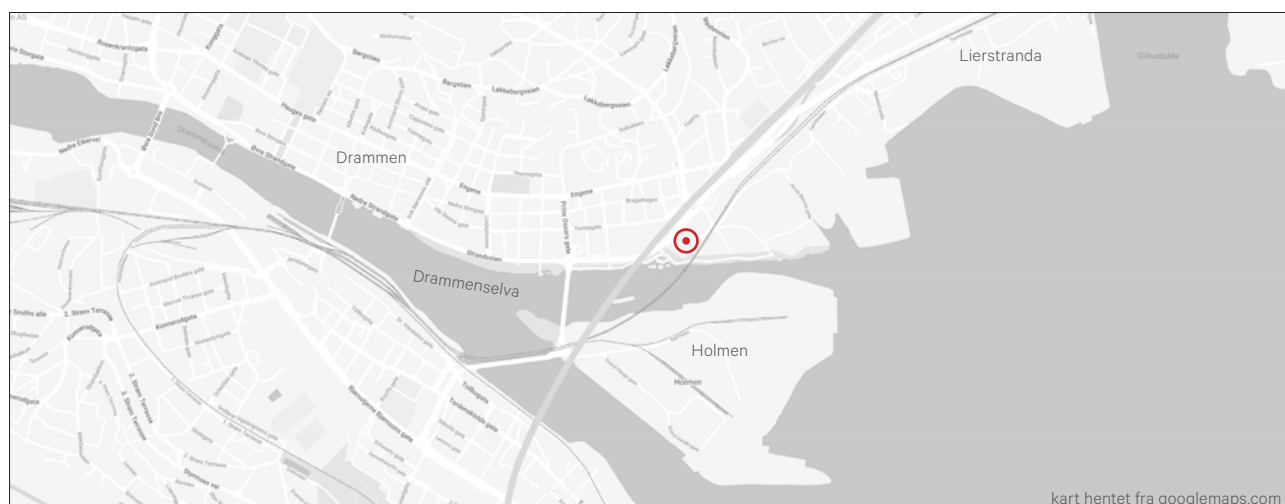
Tomtegata 64 har vært en sentral del av arbeidet med den nylig vedtatte detaljreguleringen *Nytt sykehus i Drammen med Drammen helsepark* (planID: 0602_409 (Drammen)). Eiendommen definerer hovedadkomsten til det nye sykehuset og ligger strategisk plassert i overgangen mellom Drammen sentrum og det fremtidige sykehusområdet på Brakerøya. I henhold til rekkefølgebestemmelsene i detaljreguleringen skal det etableres 22.000m² med parkering (645 p-plasser) på eiendommen T 64, primært for de ansatte ved sykehuset.

I etterkant av vedtaket har Mikkelsen Eiendom (i samarbeid med Vedal Utvikling) valgt å engasjere Oslo Works for utarbeidelse av en ny detaljregulering for eiendommen, med det til hensikt å legge til rette for en større andel næring, publikumsrettede formål (idrett, kultur, handel, helse) og andre formål som har naturlig sammenheng med disse. Det er viktig å bemerke at formålene i gjeldende plan vil ivaretas og at planarbeidet det her tas initiativ til ikke vil være til hinder for den planlagte fremdriften for byggearbeidene ifm det nye sykehuset. Planforslaget vil heller ikke ha innvirkning på regulerte veier.

Illustrasjonene tar utgangspunkt i materialet som ble presentert for Drammen kommune i dialogmøte den 14.11.2019. Plangrepet skiller seg først og fremst fra gjeldende plan ved at det foreslås å legge til rette for bebyggelse over og syd for Sykehusveien.

Vi er av den klare oppfatning av at grepet vil bidra til en langt mer fornuftig arealbruk enn hva gjeldende plan åpner for, i tråd med nasjonale og regionale forventninger til utvikling av områder i nær tilknytning til kollektivknutepunkt. I tillegg mener vi at grepet vil kunne vitalisere forbindelsen både mot elveparken i syd og samtidig koblingen på tvers mellom sentrum og Brakerøya.

Planarbeidet vil innebære noen juridiske avklaringer mot gjeldende detaljregulering, men dette vil etter vår vurdering være fullt mulig å håndtere gjennom den forestående planprosessen.



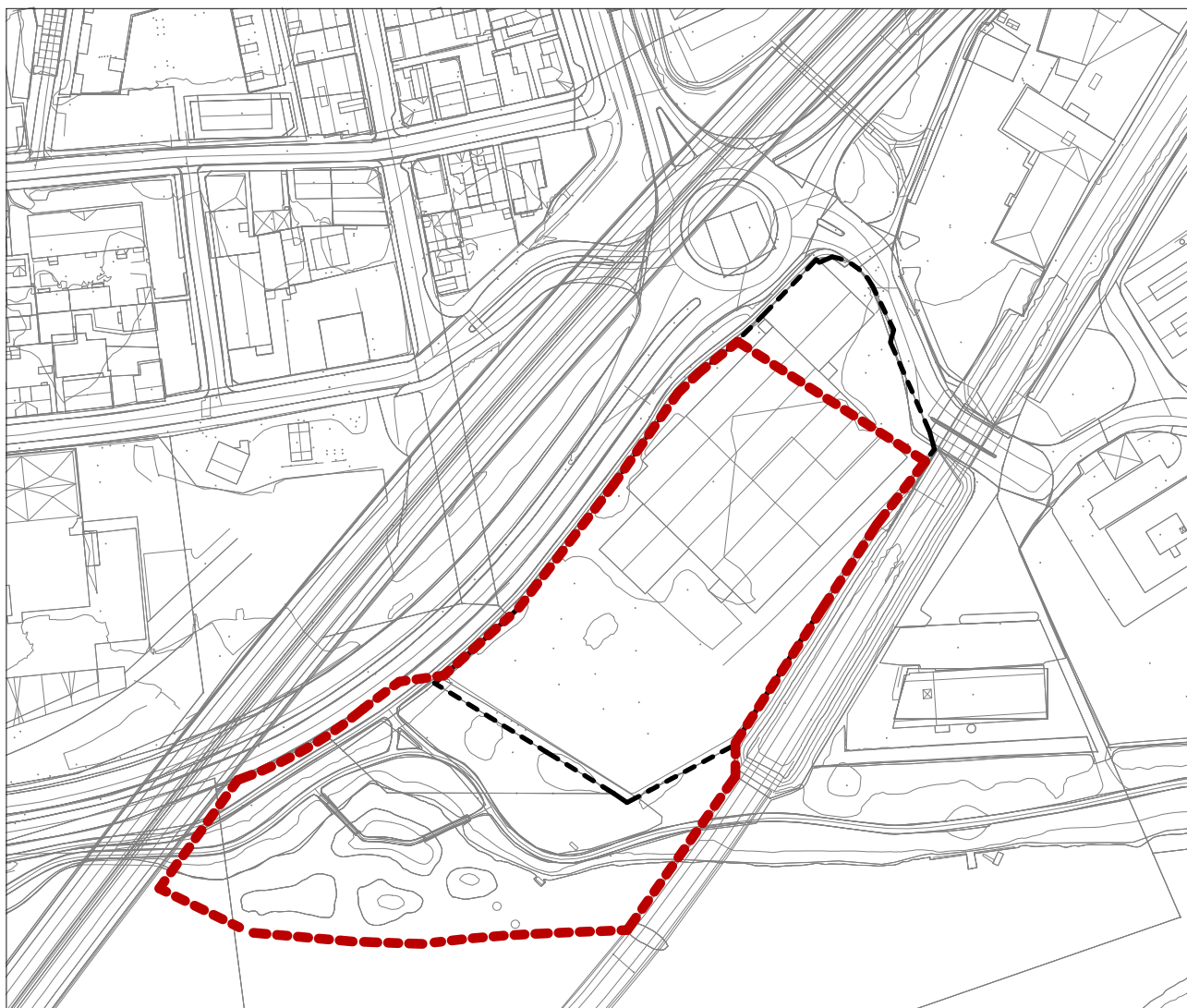
A Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for den ønskede bymessig utviklingen av en svært viktig forbindelse på tvers av E18 og jernbanetraséen. Området som ønskes regulert dekker arealet markert som SAA, SV3 (bebyggelse over) og G1 i gjeldende detaljregulering.

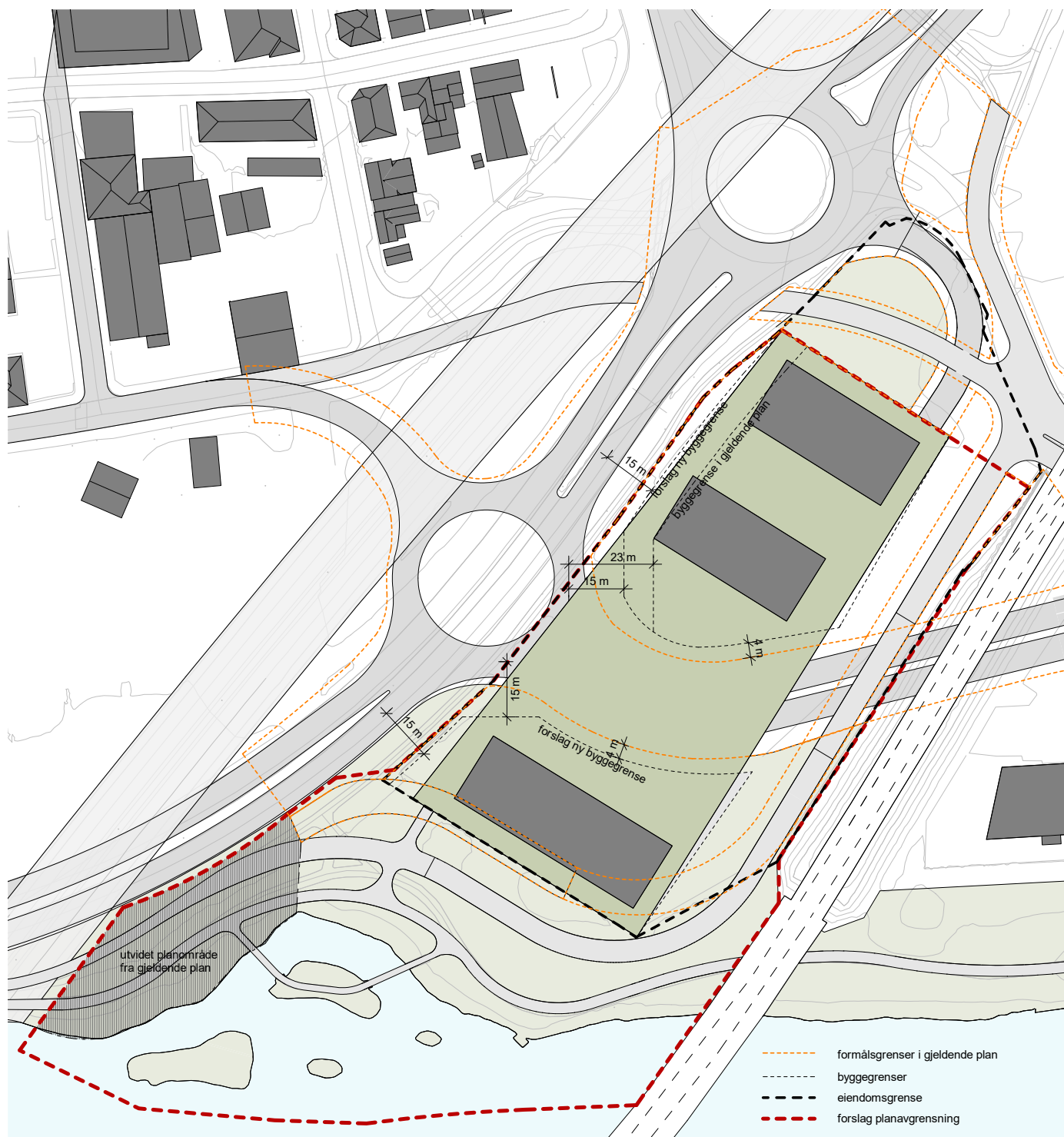
Planforslaget vil videreføre reguleringsformålet i gjeldende plan, men ønskes utvidet til også å åpne for undervisning samt idrettsformål og helsefremmende aktiviteter.

B Planområdet

Planområdet ligger på Brakerøya og består i dag av næringseiendom med tilhørende parkering og trafikkareal rundt. Kartutsnittet under viser antatt planavgrensning for detaljreguleringen. Foreslått planområde er på ca. 25 840 m². Det antas ingen vesentlige virkninger utenfor planavgrensningen.



Antatt planavgrensning:



Situasjonsplan med byggegrenser og formålsgrenser

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den planlagte utviklingen av planområdet vil baseres på ny regulert vei (Sykehusveien) mellom Strandveien og nytt sykehusområde på Brakerøya, og det legges opp til ny bebyggelse på begge sider av denne veien, med sammenkobling over veien.

Planforslaget vil legge til rette for en utbygging på omtrent 46.000 m² BRA.

Adkomst med bil til tomt vil bli fra nord, fra eksisterende rundkjøring i Strandveien via egen avkjøringsarm til parkeringsanlegg. Øvrig adkomst blir både fra nord og fra Elveparken i sør.

Formålet videreføres fra eksisterende detaljregulering.

Sykehusveien og 600 av parkeringsplassene skal stå ferdig til åpning av nytt sykehus, og vil være premissgiver for planlagt fremdrift.



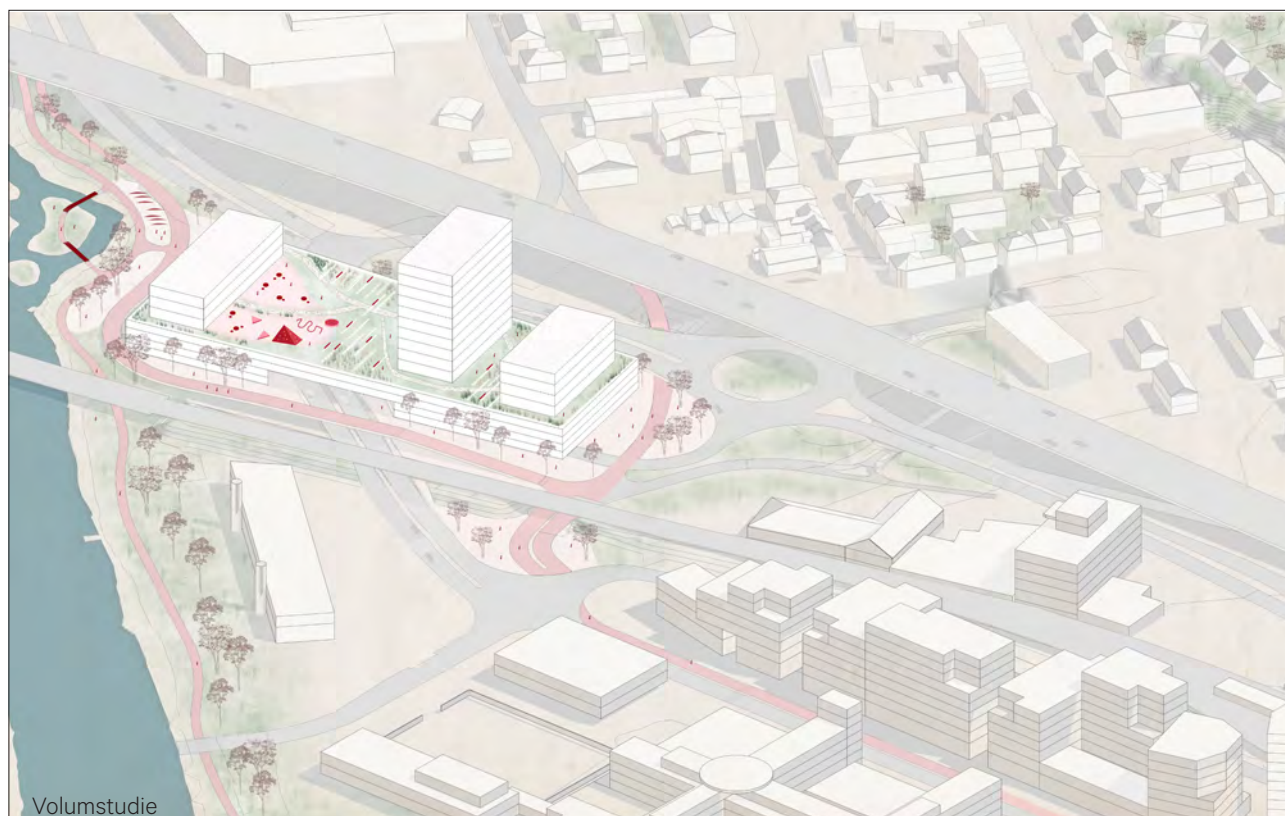
Situasjonsplan 1:2500

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

I tråd med nasjonale retningslinjer og kommunale ambisjoner, planlegges området for utvikling etter prinsipper for knutepunktsfortetting. Det legges opp til en høy utnyttelse av området, for å være med på å bygge opp om knutepunktets funksjon og samtidig legge til rette for en tydelig adkomst til en ny bydel.

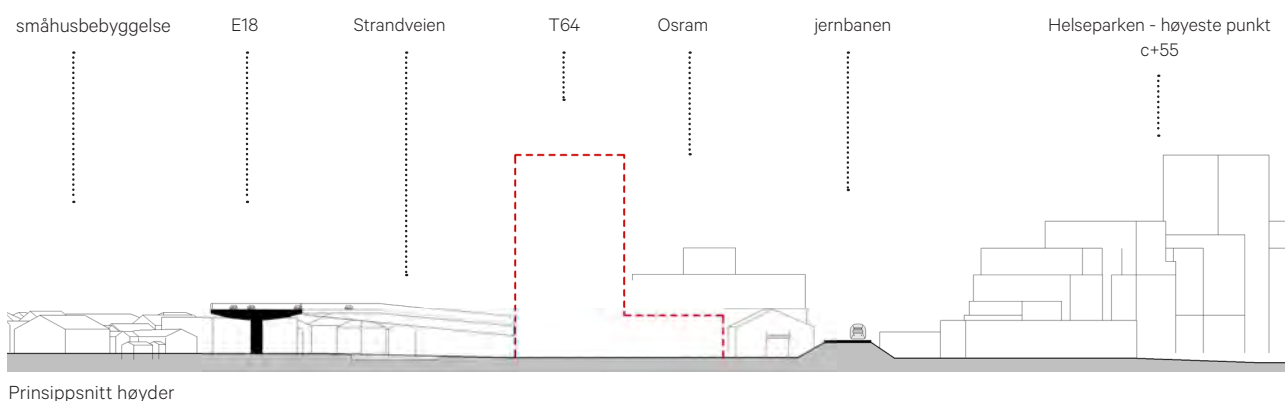
Bebyggelsen er foreløpig illustrert med høyder fra 4 til 14 etasjer, med hovedtyngde mot nord.

Det etableres en base på 4 etasjer, som fyller fotavtrykket på begge deler av tomten og utgjør et lokk over planlagt vei. Takflaten på denne basen vil utarbeides som et grønt og tilgjengelig område, som vil være åpen for variert bruk, både av ansatte og publikum for øvrig. Oppå basen vil det etableres tre volumer med ulik høyde og med dimensjoner og avstander til hverandre som sikrer en variert bygningsmasse, gode lysforhold og siktlinjer gjennom bebyggelsen.



Området ligger mellom E18 og jernbanetraséen, og er et område som etter vårt skjønn tåler volumer som går høyere enn sentrumsbebyggelsen. E18-broen markerer en avslutning på eksisterende småhusbebyggelse, mens det innenfor det nye sykehusområdet vil bli tillatt bebyggelse opp til c+55. Det er derfor naturlig at bebyggelsen innenfor planområdet forholder seg til denne makshøyden, med en forutsetning om at dette bidrar til en oppdeling av bygningsvolumene som gir større åpenhet i området.

Det forutsettes god dialog med kommunens planavdeling i planprosessen rundt volum og høyder.

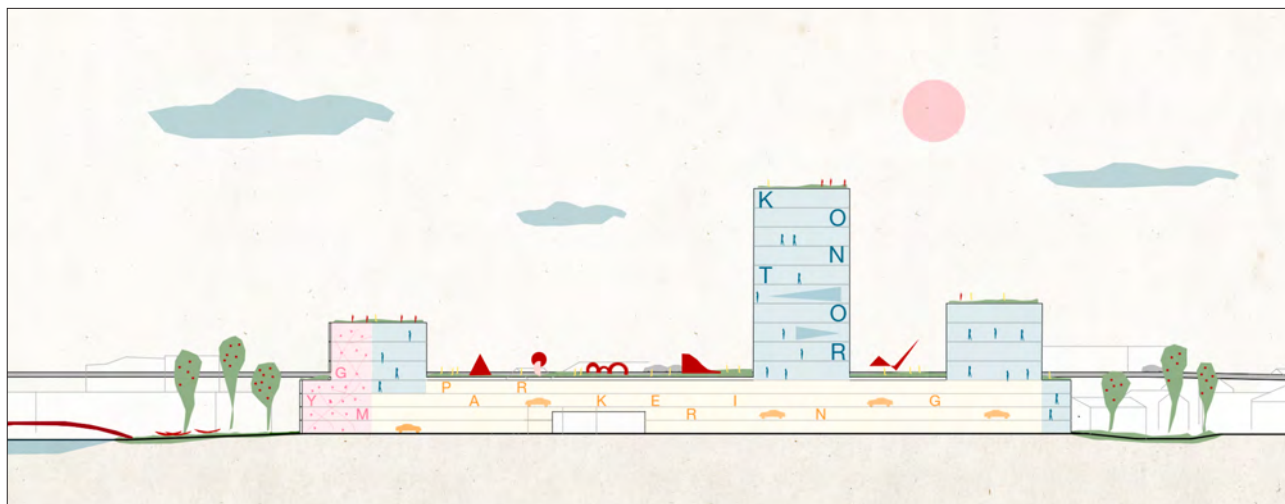


E Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Plangrepets hovedfokus er å legge til rette for en bærekraftig knutepunktsutvikling, som vil aktivisere området og styrke et godt bymiljø. Det vil legges vekt på å finne en funksjonsmiks som genererer byliv og aktivitet, samtidig som det knytter omkringliggende områder tettere på.

Det vurderes et særskilt fokus på idrett og helsefremmende aktivitet, som del av en programstrategi og identitetsgivende profil for området.

Området ønskes opparbeidet med grunnlag i et høyt ambisjonsnivå knyttet til energi og miljø. Det vil i planprosessen utredes nærmere hvilke miljøkrav som skal/kan hjemles i reguleringsplanen, men det er naturlig at det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som et minimum.



Prinsippsnitt funksjoner.

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planforslaget legger opp til en større fortetting i tråd med ønsket utvikling av kollektivknutepunktet ved Brakerøya togstasjon. Planforslaget legger opp til en fortetting som bidrar til å introdusere en tydeligere bystruktur i området, og som vil være en tydelig markør for området.

Det foreslås noe høyere bebyggelse enn hva som er lagt til grunn i gjeldende detaljregulering, i tråd med retningslinjer for fortetting og høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt.

Foreløpige skisser til plangrep introduserer bebyggelse på 4 til 14 etasjer, med økende høyder mot nord og lavere høyder mot Elveparken.

Landskapsvirkning, og fjernvirkninger generelt vil bli utredet grundig i planforslaget.

G Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Aktuelle overordnede planer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Kommuneplanen - Bystrategi: Drammen 2036, vedtatt 18.06.2013
- Kommuneplanens arealdel 2014-2036, vedtatt 05.10.2015
- Detaljregulering Nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark , vedtatt 03.09.2019

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023

Fylkeskommunene og kommunene skal legge til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt.

Fylkeskommunal og kommunal planlegging er viktig for å redusere utslipp av klimagasser og energiforbruk. Beslutninger om lokalisering, byggemåte og utforming av bebyggelse, infrastruktur og tjenester, kan påvirke utslipp og energiforbruk i lang tid fremover.

Effektiv arealbruk og god samordning med transportsystem er viktig for å møte overgangen til lavutslippssamfunnet. Regjeringen legger vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Kommuneplanen - Bystrategi: Drammen 2036, vedtatt 18.06.2013

Utdrag fra bystrategien som er av spesiell interesse for planområdet:

Regional vekstmotor:

- Drammen kommune skal tilrettelegge for lønnsomme bedrifter og flere arbeidsplasser i Drammen.
- Offentlig infrastruktur og tjenester (fks: sykehus) gir grunnlag for verdiskaping og arbeidsplasser.
- Drammen kommune skal samarbeide med nærlingsliv og nabokommuner om å utvikle og markedsføring næringsarealer og etableringer.
- Lokalisering av et nytt sykehus med områdefunksjoner i Drammen, sammen med den økende etterspørselen etter helse- og omsorgsrelaterte tjenester, vil kunne ha stor betydning for videre utvikling av høgskole- og kompetansemiljøer og bedrifter med tilknytning til disse områdene

Idrett og friluftsliv:

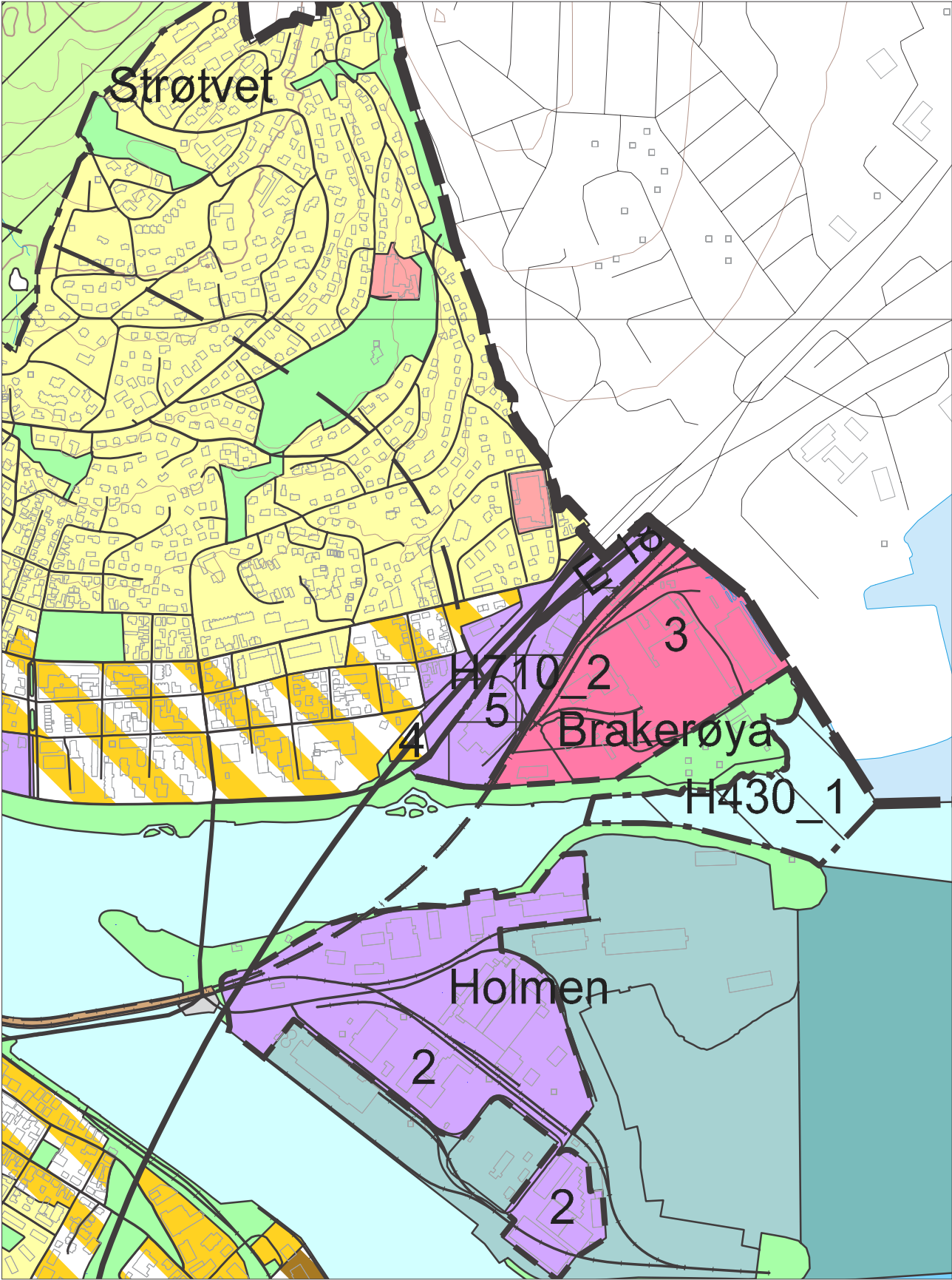
- Hovedmål: øke bruken av fellesarealer, idrettsanlegg og turområder.
- For å legge til rette for fysisk aktivitet må befolkningen sikres god tilgjengelighet til naturområder og anlegg.

Kommuneplanens arealdel 2014-2036, vedtatt 05.10.2015

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål

Overordnet for kommunen er noen av punktene i **strategi for byutvikling** spesielt interessant for planområdet:

- Legge spesielt til rette for arbeidsintensiv og kunnskapsbasert næringsvirksomhet. Etablere et konkurransedyktig forsknings- og utdannelsesmiljø som beriker tilbudet i nærregionen, Oslofjordregionen og landet som helhet.
- Ved utvalgte knutepunkt legger planen til rette for knutepunktutvikling. Høyere bygninger og offentlige utearealer tilrettelagt for tettere bruk og aktivitet kan i utpekte knutepunktområder og bydelssentra vurderes etter egne utredninger av muligheter og konsekvenser for byform, bystruktur, bylandskap og lokalklima (plankrav)
- Tilrettelegging for en mindre bilavhengig hverdag innebærer også at nye byområder, og i særlig grad knutepunktområder og bydelssentra utvikles med byrom, møteplasser og aktivitetsarenaer som er tilrettelagt for langt tettere bruk enn i dag
- Planens hovedgrep med vekst innenfra gjennom transformasjon i bybåndet, framfor vekst utover i marka legger grunnlag for en bymiljøvennlig byutvikling som innebærer å bevare dagens nærhet til marka, og øke tilgangen på rekreasjonsområder, aktivitetsarenaer og forbindelser mellom marka og elv/fjord.



Detaljregulering Nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark , vedtatt 03.09.2019

Nylig vedtatt detaljregulering for nytt sykehus i Drammen – med Drammen Helsepark, sikrer etablering av nytt sykehus og tilknyttet virksomhet på Brakerøya, i tråd med vedtatt områderegulering fra 2016. Utviklingen av området på Brakerøya er første ledd i den pågående Fjordbyutviklingen i Drammen og Lier kommuner.

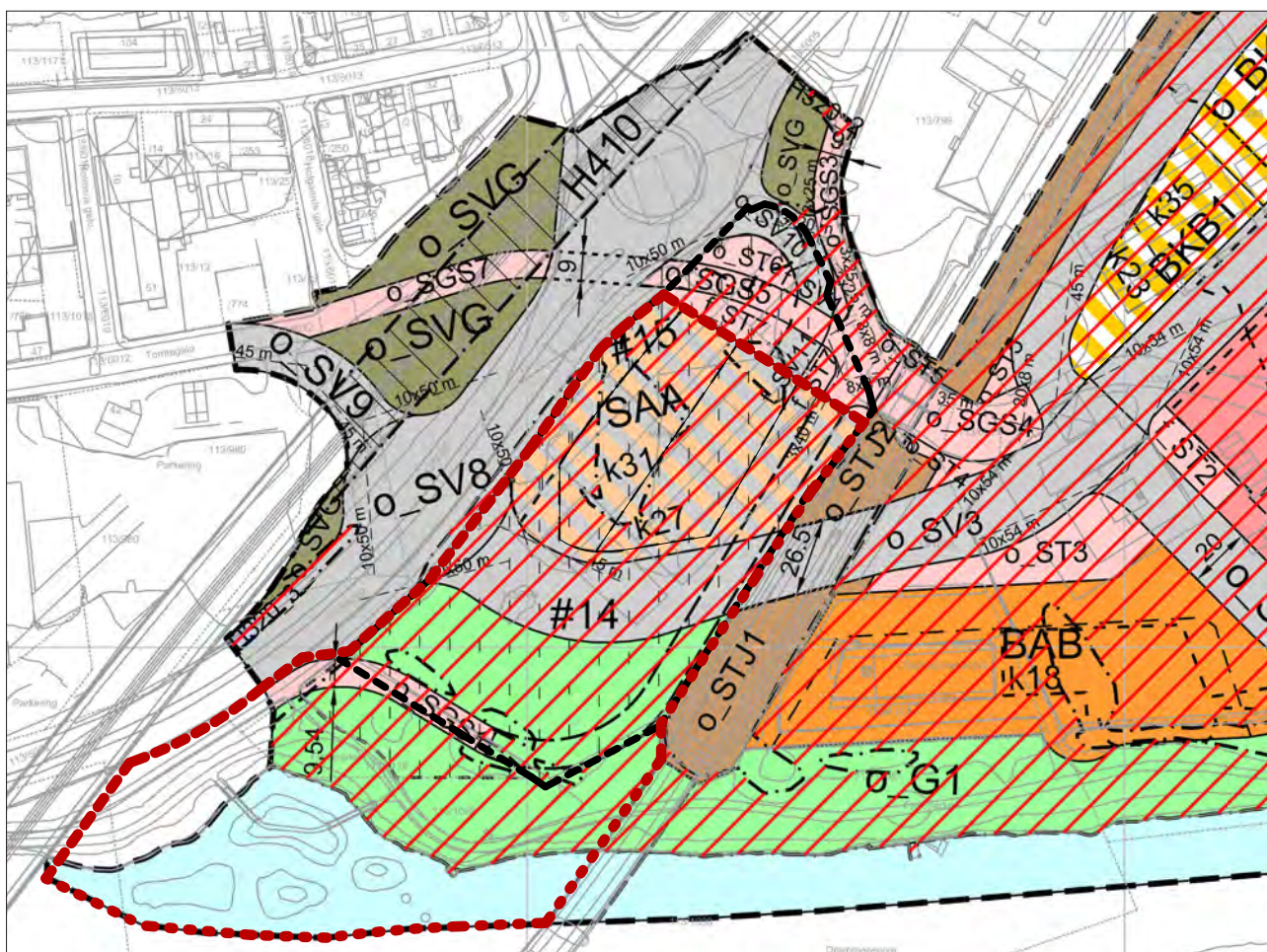
Hensikten med planen er å transformere hele dette området som ligger tett på Brakerøya stasjon til et nytt byutviklingsområde. Den foreslåtte etableringen av Nytt sykehus i Drammen og Drammen Helsepark bygger opp under regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, der fortetting rundt knutepunkter er avgjørende for å kunne oppnå kravet om bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Eiendom 113/784 - Tomtegata 64 er medtatt i området for ny detaljregulering for sykehusområdet på Brakerøya, og området er avsatt til en miks av:

- Parkeringshus/-anlegg kombinert med bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang- og sykkelvei
- Torg
- blågrønn struktur

Felt SAA er regulert til: Parkeringshus/-anlegg kombinert med forretninger, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Feltet skal ha maksimal utnyttelse på 32 000 m² BRA, og maks regulerte høyder er c+18/27/31.

Utsnitt av vedtatt detaljregulering Nytt sykehus i Drammen. Forslag til planavgrensning for nytt planinitiativ er markert med rød stiplet linje. Forslagsstillers eiendom er markert med sort stiplet linje.



Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Ikke relevant i denne planen.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Planforslaget ønsker å videreføre parkeringsformålet inkl. omfang parkeringsplasser som er regulert inn i gjeldende regulering. Dette omfatter 600 parkeringsplasser for sykehusansatte, samt 45 plasser for egen tomt.

Det legges dermed opp til en noe lavere parkeringsdekning enn det parkeringsnormen for Drammen kommune legger opp til. Vi mener likevel 45 parkeringsplasser bør være tilstrekkelig, ettersom de fleste arbeidsreisene til området kan overføres til kollektivsystemet, pga av gang- og sykkelavstand til både knutepunkt og sentrumsområdene. Det er ikke ønskelig å legge til rette for økt biltrafikk på veinettet, og en begrensning i parkeringsplasser i områder med fortetting og knutepunktsutvikling, er effektive virkemiddel for å oppnå dette.

For sykkelparkering, vil planforslaget følge kravene i Parkeringsstrategien.

H Berørte interesser av planinitiativet

Foreslått planavgrensning berører følgende 2 tomteeiere direkte:

113/784 Tomtegata 64 AS og 113/1116, 113/1098 Drammen kommune

Naboeiendommer som berøres som nærmeste direkte nabo til planområdet:

113/40: Bane Nor SF og 113/5002, 113/5005: Statens Vegvesen

Planforslaget vil berøre og påvirke regulert gang- og sykkelvei mot syd.

Riksvei 282 - Strandveien er nærmeste nabo mot vest og jernbanelinjen nærmeste nabo mot øst.

I Samfunnssikkerhet

Plangrepet, og ønskede tiltak innenfor planavgrensingen medfører ingen spesifikke konsekvenser for samfunnssikkerhet som avviker fra andre fortettings- og utviklingsprosjekter i tettbygde strøk.

J Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til åpent informasjonsmøte for naboer og andre interesserte, umiddelbart etter varsling av planoppstart, med oppfordring til å spille inn til planprosessen. Det vil videre avholdes samrådsmøter med Drammen Kommune v/ Planavdelingen i løpet av fasen mellom varsling av planoppstart og innsending av planforslag til 1. gangsbehandling og høring. Det vil i tillegg legges til rette for jevnlig dialog med Helse Sør-Øst og Vestre Viken HF.

K Vurdering av behov for konsekvensutredninger

I en vanlig detaljreguleringsprosess kreves det som del av planbeskrivelsen grundige vurderinger av og redegjørelser for konsekvenser av planforslaget for alle relevante tema, uavhengig av om et planforslag utløser krav om konsekvensutredning. I planbeskrivelsen vil dermed aktuelle virkninger og konsekvenser, herunder konsekvenser av høy tetthet, avdekkes og belyses som en videre og mer utdypende oppfølging av kommunedelplanens vurderinger.

Plangrepet innenfor planavgrensingen fremmer ikke andre bruksformål enn det som åpnes for i KDP, og innebærer etter vårt syn ikke vesentlige endrede konsekvenser eller utnyttelse, enn det som gis av føringer for området i gjeldende kommunedelplan.

Etter vår vurdering er plangrepet en direkte videreutvikling av føringer gitt i overordnet plan. Vår vurdering er derfor at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

**oslo.
works**

www.oslo.works
gudmund@oslo.works